

# 입주예정자협의회 입찰 제안서 (요약)

법무법인

더 에이치 황해

# 법무법인 더 에이치 황해 사옥 위치

- 01 건설분야에 특화된 전문성과 자격 보유
- 02 인천지방법원 앞에 위치
- 03 안심하고 업무를 맡길 수 있는  
배상책임 보험 18억 가입!



변호사  
9명



임직원  
48명

## 인천본사 | 변호사 7명, 임직원 40명



주소 인천광역시 미추홀구 학익소로 60, 제1~6층 (학익동, 반도빌딩)  
대표번호 032.251.2091

## 인천 분사무소 | 변호사 1명, 임직원 4명



주소 인천광역시 미추홀구 소성로185번길 16-26, 화남빌딩 제 201호  
대표번호 032.713.9667

## 부산지사 | 변호사 1명, 임직원 4명



주소 부산 연제구 법원로 34, 3층 1동 303호(정림빌딩)  
대표번호 051.515.7985



6층

## 등기팀 (단체 등기 업무 등)

국가기관인 등기관이 법정절차에 따라서 등기부에 부동산의 표시 또는 권리를 기재

5층

## 손실보상팀

적법한 공행정작용에 의한 개인의 재산권의 침해로 인한 특별한 희생에 대한 재산적 보상

4층

## 일반업무소송

재판에 의해서 사인간 또는 국가와 사인 간의 분쟁을 법률적으로 해결·조정

3층

## 아파트하자소송팀

공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐 등 건축물 또는 시설물의 기능, 미관 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자 등에 대하여 소송

2층

## 일반업무소송 (송무팀)

소송(민사,형사,가사 등)에 관한 사무나 업무 등

1층

## 공증인가사무실

어떠한 사실관계 또는 법률관계를 공적으로 증명(공증)

# 법무법인 더 에이치 황해 변호사단

서울대·사법고시 출신 28년 경력의 대표 변호사



...

## < 집단등기 · 하자소송 전문 >



건설분야 전문변호사

대표 변호사 **천상현**



건설분야  
전문변호사

**조준상** 변호사



건설분야  
전문변호사

**이나운** 변호사



**이창선** 변호사



**황규현** 변호사



**권세현** 변호사



**김경수** 변호사



**강수민** 변호사

## 2020년 ~ 2021년 완료 현장

모두  
완료



**단지명** 천안 레이크타운 3차 푸르지오  
**세대수** 1,067 **입주월** 2020.03



**단지명** 부천 e 편한세상 온수역  
**세대수** 921 **입주월** 2020. 04



**단지명** 청라 호수공원 한신더휴  
**세대수** 898 **입주월** 2020.06



**단지명** 송도 랜드마크시티 센트럴 더샵  
**세대수** 2,230 **입주월** 2020.08



**단지명** 안성공도 우방 아이유셀  
**세대수** 715 **입주월** 2020.08



**단지명** 더샵 인천 스카이하워  
**세대수** 1,897 **입주월** 2020.11



**단지명** 청주 행정타운 코아루 휴티스  
**세대수** 530 **입주월** 2020.12



**단지명** 세종 트리셰이드 리젠시  
**세대수** 528 **입주월** 2021.02



**단지명** 힐스테이트 천안  
**세대수** 451 **입주월** 2021.03



**단지명** 포레나 익산 부송  
**세대수** 626 **입주월** 2021.05



**단지명** 세종 한신 더휴 리저브  
**세대수** 661 **입주월** 2021.08



**단지명** 판교 벨리 포레자이  
**세대수** 498 **입주월** 2021.09



**단지명** 검단 한신더휴 캐널파크  
**세대수** 936 **입주월** 2021.09



**단지명** 주안역 신일 해피트리  
**세대수** 244 **입주월** 2021.09



**단지명** 부산 과정 한신 더휴  
**세대수** 835 **입주월** 2021.12



## 2022년 완료 현장

모두  
완료



**단지명** 청주 동남지구 우미린 에듀포레  
**세대수** 489 **입주월** 2022.01



**단지명** 광주 무진로 진아리채 리버뷰  
**세대수** 558 **입주월** 2022.02



**단지명** 검단 대광 로제비앙 센트럴포레  
**세대수** 556 **입주월** 2022.02



**단지명** 대전 중촌 푸르지오 센터파크  
**세대수** 820 **입주월** 2022.03



**단지명** 대전 신흥 SK 뷰  
**세대수** 1,588 **입주월** 2022.04



**단지명** 미추홀 트루엘파크  
**세대수** 336 **입주월** 2022.06



**단지명** 검단 신안인스빌 어반퍼스트  
**세대수** 1,073 **입주월** 2022.07



**단지명** 검단 파라곤 센트럴파크  
**세대수** 1,122 **입주월** 2022.06



**단지명** 당진 효성 해링턴플레이스 에듀타운  
**세대수** 671 **입주월** 2022.08



**단지명** 영종국제도시 화성파크드림 2차  
**세대수** 499 **입주월** 2022.09



**단지명** 광주 무등산 자이 & 어울림  
**세대수** 2,564 **입주월** 2022.09



**단지명** 검단 우미린 더헤리티지  
**세대수** 437 **입주월** 2022.10



**단지명** 송추역 북한산 경남아너스빌  
**세대수** 604 **입주월** 2022.11



**단지명** 청주 센트럴 힐데스하임  
**세대수** 1,368 **입주월** 2022.11



## 2023년 진행 완료 현장

완료



**단지명** 부평 중앙하이츠 프리미어

**세대수** 413 **입주월** 2023.01



**단지명** 동탄2신도시 호반써밋 동탄

**세대수** 744 **입주월** 2023.01



**단지명** 금산 e편한세상 프라임포레

**세대수** 597 **입주월** 2023.01



**단지명** 시화MTV 호반써밋 더 프라임

**세대수** 826 **입주월** 2023.02



**단지명** 대전 호반써밋 유성 그랜드파크 I, II, III

**세대수** 1,747 **입주월** 2023.04



**단지명** 힐스테이트 푸르지오 주안

**세대수** 2,958 **입주월** 2023.06



**단지명** 검암역 로열파크시티 푸르지오

**세대수** 4,805 **입주월** 2023.06



**단지명** 세종 한림폴에버

**세대수** 458 **입주월** 2023.09



**단지명** 산성역 자이 푸르지오

**세대수** 4,774 **입주월** 2023.10

## 2023년 ~ 2024년 진행 중 및 예정 현장



진행중

협약완료  
진행예정



단지명 감단 금강 펜테리움 더 시글로 1차  
세대수 447 입주월 2024.01



단지명 e편한세상 감단 어반센트로  
세대수 822 입주월 2024.02 예정



단지명 오산 세교2지구 호반쌔밋 라센트  
세대수 897 입주월 2024.03 예정



단지명 사송 제일풍경채 퍼스트파크  
세대수 452 입주월 2024.04 예정



단지명 시흥 배곧 대방노블랜드 엘리트시티  
세대수 1,089 입주월 2024.05 예정



단지명 e편한세상 옥정 리더스가든  
세대수 938 입주월 2024.05 예정



단지명 안성공도 효성해링턴 플레이스  
세대수 705 입주월 2024.05 예정



단지명 송도 자이 크리스탈 오션  
세대수 1,503 입주월 2024.06 예정



단지명 주안 더샵 아르테  
세대수 1,146 입주월 2024.06 예정



단지명 대전 천동 리더스시티 4BL  
세대수 1,328 입주월 2024.07 예정



단지명 양산 사송지구 우미린  
세대수 688 입주월 2024.07 예정



단지명 내포신도시 모아미래도 메가시티 2차  
세대수 836 입주월 2024.09 예정



단지명 감단 제일풍경채 1차  
세대수 1,425 입주월 2024.11 예정

## 2025년 ~ 2026년 진행 예정 현장

협약완료  
진행예정



단지명 검단 제일풍경채 2차

세대수 1,734 입주월 2025.04 예정



단지명 부암2차 비스타동원 아트포레

세대수 440 입주월 2025.08 예정



단지명 영종국제도시 제일풍경채 디오션

세대수 670 입주월 2025.09 예정



단지명 검단 금강펜테리움 3차

세대수 1,049 입주월 2025.11 예정



단지명 검단 호반써밋 3차

세대수 905 입주월 2026.05 예정



단지명 시화MTV 푸르지오 디오션

세대수 400 입주월 2026.05 예정

법무법인 더 에이치 황해는 입주민편에 서서 입주민의 권익보호에 힘쓰겠습니다.



# 사전점검 지원사항

## 협의회 부스 지원



테이블/의자 등 물품지원



현수막 제작



배너제작



입예협 자원봉사 인원  
점심 식사 제공

## 잔금대출 은행 현장 상담



\*1금융권 / 2금융권 협약은행

## 등기/세무 현장 상담



## 사전점검 키트 제공



### 구성품

\*내용 구성물은 현장의 사정에 따라 변경될 수 있습니다

- 1 장갑 2 포스트잇 3 펜 4 화장지
- 5 줄자 6 수평계 7 화살표 스티커

## 사전점검 가이드북 제공



## 지원장비



라돈 측정



단지 내 소음측정



열화상 점검지원

## 타 입주단지 개선 사례

# 맞춤형 문주로 개선하여 시안성 & 편의성 제고

## 문주 업그레이드



- 01 자재 교체
- 02 추가 설치
- 03 편의 개선 등

### 기존안



6m

### 개선안



7.5m

문주 높이 개선



너비증가 (약 30%)

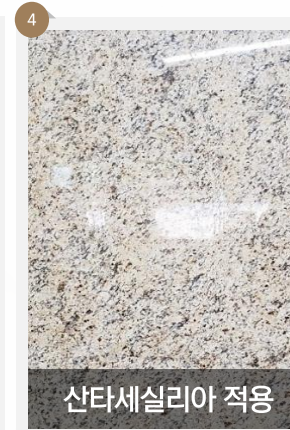
문주 폭 개선



전면부 LED 추가적용

하부 면발광  
LED 추가적용

야간 조명 추가



산타세실리아 적용

고급 석재로 변경



보행자 문주 추가

## 타 입주단지 개선 사례

# 입주민 니즈 충족 개선 가능 체크 및 입주민 맞춤 변경

## 시설 업그레이드 사례

- 01 높아지는 자산 가치
- 02 입주민의 편의 우선
- 03 따라올 수 없는 프리미엄



기본 시트마감



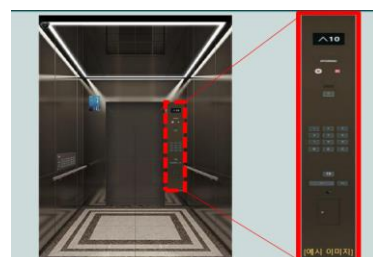
1. 문주 폭 상향
2. 더블스킨 적용
3. 간접조명 추가
4. UP LIGHT 조명 추가
5. 특화 색채 적용



일반형 버튼



- 텐키 (TEN-KEY)버튼
- 숫자 0~9 및 문자를 조합해 목적층을 입력하는 방식
  - 텐키 사용이 어려운 어린이와 노약자의 경우 측면 버튼 이용



일반 옥외보안등



- 디자인 특화 보안등 설치



일반 외부 계단



1. 디자인 특화 난간 설치
2. 조경 입구 벽천\* 변경

\*벽천 : 인공폭포



## 최저 금리 대출 상품 적용 사례

사례 1

**수협은행** 아파트 전금대출 안내

**대출금리** 최저 연 3.74% ~ 최고 연 3.84% (전통금 통일)

**대출기간** 40년 / 50년 (연34세이하, 전후부부)

**대출종류** Sh오피스모기지론 (아파트 전금대출)

**대출대상**

- 대한주택건설(주)와 공동주택을 관리하는 당행 지사지사로 주택은행 신용등급 1~2등급에 주택은행
- 주택은행대출을 의무적으로 한 주택은행에 대한 대출금, 대출금도 중 신용등급이 높을 수 있음
- 대출금리: 주택은행 대출금 11000~11500 (연34세 이하, 전후부부)에 대한 대출금에 대한 대출금에 대한 대출금
- 대출금리: 주택은행 대출금 11000~11500 (연34세 이하, 전후부부)에 대한 대출금에 대한 대출금
- 대출금리: 주택은행 대출금 11000~11500 (연34세 이하, 전후부부)에 대한 대출금에 대한 대출금

**대출금리** 2024.12.12 (30일연평균 기준)

**최저 대출금리 연 3.74% (24.02.16기준)**

사례 2

**DGB대구은행**

대구은행입니다.  
잔금대출 금리 안내드립니다.

**\* 우대금리 적용 시  
5년 고정금리 최대 3.7%**

[대출기간] 최대 40년까지 가능  
(거치 1년 선택가능)

[중도상환수수료] 3년간 1% 슬라이딩 방식

## 높은 감정가 유도 사례

### (지역/입주일이 동일한) 타 법무 진행단지

| 인근단지 비교     |                 |
|-------------|-----------------|
| * 84Type 기준 |                 |
| 1 NH농협은행    | 최대 637,200,000원 |
| ⋮           |                 |

### 법무법인 황해 진행 단지

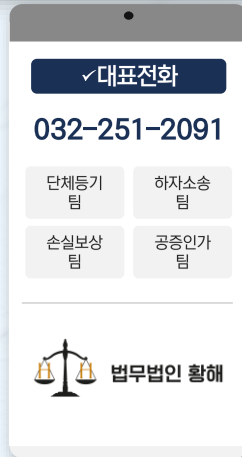
| 검암역 로열파크씨티 푸르지오 |                 |
|-----------------|-----------------|
| * 84Type 기준     |                 |
| 1 DGB대구은행       | 최대 764,000,000원 |
| 2 MG새마을금고       | 최대 750,000,000원 |
| 3 단위농협          | 최대 721,000,000원 |
| 4 우리은행          | 최대 710,000,000원 |
| 5 KB국민은행        | 최대 710,000,000원 |
| 6 NH농협은행        | 최대 710,000,000원 |

## 등기/대출/세무/법률 무료 상담

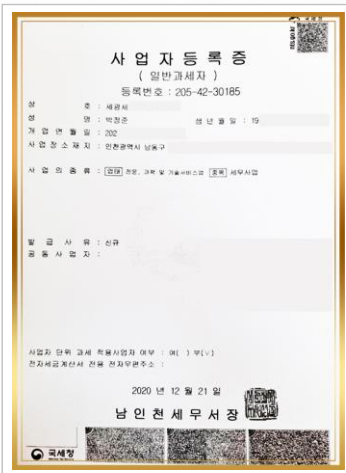
### 상담 게시판



### 유선 전화상담



### E-mail 상담



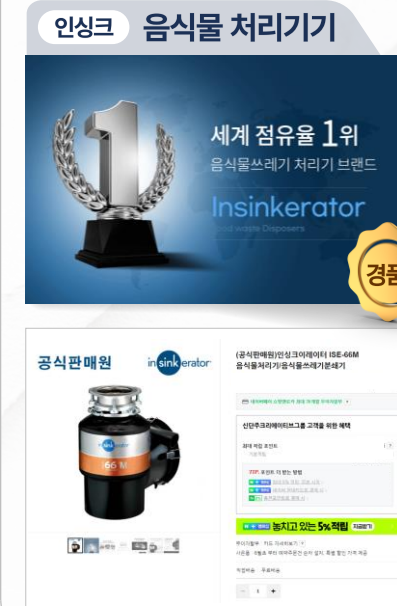
전문 세무상담을 통한  
입주예정자 고민 해결

## 입주예정자 공식 카페 활성화 유도

※추첨은운영진의 방식에 따름

### 카페 회원

선물 증정 이벤트



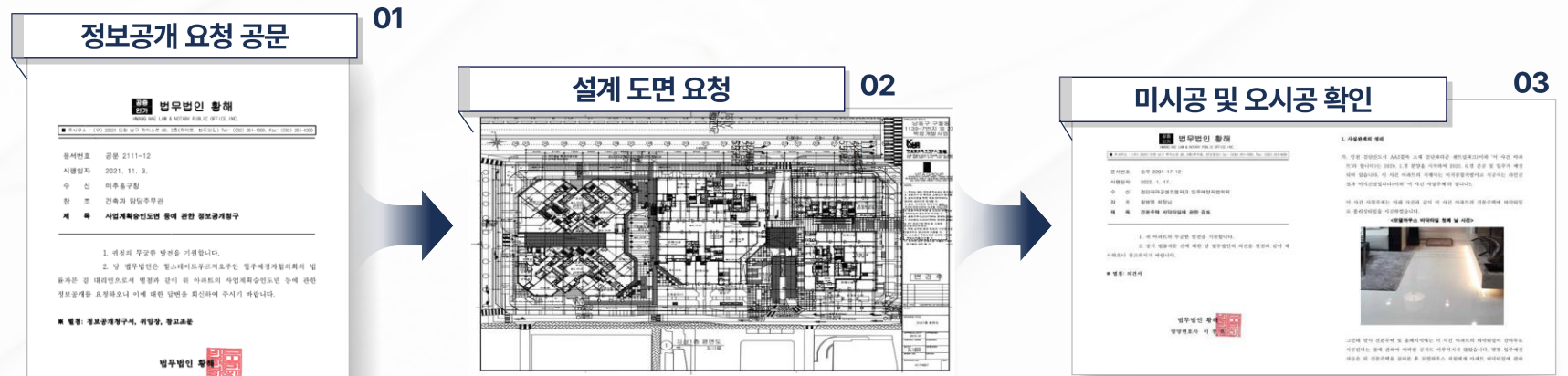
### 각종 다양한 이벤트 진행



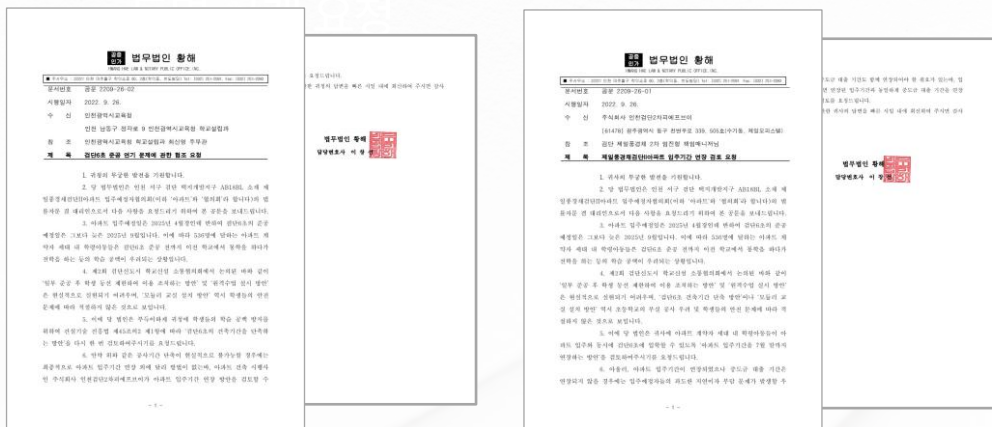
✓ 협의회 임원진 + 법무법인 황해 「실무진 카톡방 개설」을 통한 상시소통!

## 협의회 지원 사례

### 도면 요청 및 검토



### 관공서 협의 지원



교육청 공문 발송

시행사 공문 발송

### 검단 6초 설계 자문위원회의 참석 (22.11.23)

**1**

**2**

**해당 단지**

- 검단제일풍경채2차
- 검단제일풍경채2차
- 힐스테이트웰카운티
- 우미린클래스원
- AA21안단테

**(가칭)검단6초 교사 신축공사 설계용역**

기본설계 자문위원회  
 2022. 11.18

인천광역시교육청

**참석인원**

교육청관계자/설계전문가/  
 인근초등학교교장/입주예정자협의회(법무법인황해)

**회의내용**

검단6초기본설계안검토및추가요청사항협의  
 (법무법인황해건축전문가참여하여설계검토진행)

# 최근 이슈 1 「철근누락」

## 검단 AA13-2BL 안단테 아파트

### 지하주차장 붕괴 사고 경위

#### 사고 당시 공사 현황

콘크리트 타설·성토 등 주요 공정 마무리된 상태

#### 붕괴 구간

지하 1층 / 지하 2층 상부 슬래브

#### 붕괴 면적

지하 1층 약 830㎡ / 지하 2층 약 140 ㎡<sup>2</sup>

#### 붕괴 구간 공사 현황

2022년 7월  
사고 1달 전  
타설·시공  
토사 약 1m 성토  
사고 1주 전  
설치용 콘크리트 타설  
사고 2일 전  
놀이터 구간 토사제거 후  
EPS블럭 설치 및 성토 실시

#### 사고 원인

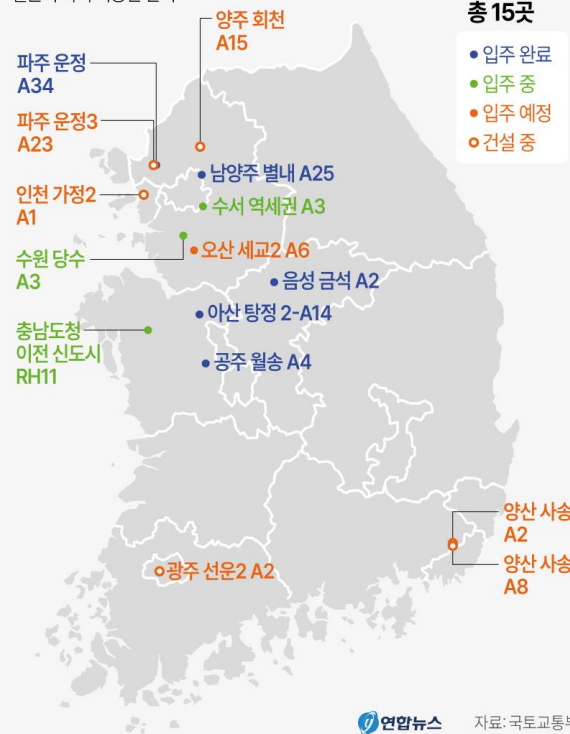
철근누락



### 철근누락 LH아파트 명단 공개

#### 철근 누락 한국토지주택공사(LH) 아파트 단지

7월 31일 현재 LH 발주 아파트 중 지하주차장 무량판 구조 91개 단지 전수조사 결과 철근이 빠져 시공된 단지



원형민 기자 20230731

### 법무법인 황해 수임단지 관리



#### 안전 시공 요청 관련 시공사 공문 발송



#### 공사현장 불시 점검 실시

## 최근 이슈 2 '우중타설'

### 현재 우중 콘크리트 타설에 대한 법적 규제 無

작업자체는 합법적인 절차이나 최근 부실공사 논란으로 인하여 관리적인 문제가 이슈됨

#### 우중 콘크리트 타설의 문제점

- 01 시공조건의 불안정성  
: 온도 저하 및 수분량 증가로 인한 콘크리트 강도 저하 우려
- 02 표면침수와 유실물 현상 유발
- 03 부실한 연결과 결합

#### 우중 콘크리트 타설의 시공방안

- 01 사전 기술 검토 철저
- 02 보양 작업 철저
- 03 적절한 재료 사용
  - 1) 비에 강한 콘크리트 혼합물 사용
  - 2) 콘크리트 강도 증가를 위한 특수첨가제 사용

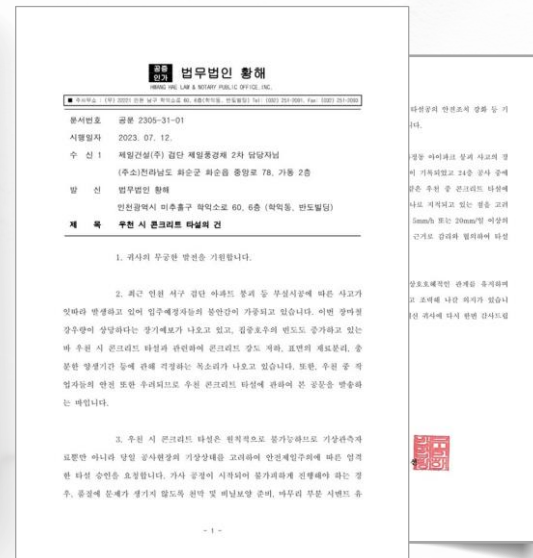
#### 입주예정자 협의회 및 법무법인 대응 방안

- 01 우중 콘크리트 타설 의심 시, 시공사 문제제기
- 02 우중타설 작업에 대한 정보공개 요청
  - 1) 작업일 기준 보양작업 계획 및 실행
  - 2) 우중타설 시 콘크리트 배합 및 혼합물 사용 여부 확인
- 03 관공서(군청) 민원제기
  - 입주민 민원 참여 독려 (민원이벤트 활용)
  - 법무법인 황해 민원공문 발송
- 04 해당 동, 해당 층 거꾸집 해체 후 콘크리트 경도 측정 요청
  - 경도 측정 시 외부기관 의뢰 및 입예협, 법무법인 기술팀 참관

#### 통상적인 공사현장 콘크리트 강도 측정 시기

- ① 거꾸집 해체 후 강도 측정
- ② 거꾸집 해체 7일 뒤 강도 측정
- ③ 거꾸집 해체 28일 뒤 강도 측정

#### 우중타설 관련 시공사 공문 발송



## 준공 전 하자란?

전체 하자 중 60~70% 비율

보수가 불가능한 하자

- 1 미시공** 설계도서에 기재되어 있음에도 불구하고 시공되지 아니한 하자
- 2 오시공** 설계도서에 기재되어 있는 것과 다르게 시공한 하자
- 3 변경시공** 설계도서에 기재된 것보다 낮은 품질의 자재를 사용한 하자

대표적인 준공 전 하자

지하주차장 지붕, 바닥, 옥상바닥, 벽체, 각 세대 내 욕실, 발코니바닥, 층간 소음, 스프링클러, 방수 및 보호물탈 누락 및 축소 등



## 준공 후 하자란?

전체 하자 중 30~40% 비율

보수가 가능한 하자

- 1 부실시공으로 인한 각종하자**  
균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출 등
- 2 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자**  
기능 불량, 부착, 접지, 결선 불량, 입산 불량 등

대표적인 준공 후 하자

균열, 결로, 곰팡이, 누수, 타일 들뜸 및 파손, 거울 변색, 각종 변색, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 작동 불량, 부착 불량, 고사 등



## 하자진단부터 소송까지의 과정



\*손해배상청구채권: 시공사가 손해에 대한 배상을 입주민에게 해야 된다는 채권 \*\*하자보수보증증권: 하자가 발생했을 경우 보수를 책임질 것을 명시한 이행증권 형태의 문서

## 법무법인 황해의 하자소송 실적

일반하자 및 황해만의  
새로운 하자 발굴 능력

+

독보적인 소송 능력과  
노하우의 집약

=

업계 평균보다 2배 높은  
세대당 판결금액 달성

### 세대당 평균 판결금액 비교



\* 하자 소송 통계 (17년~22년)

- 동의 세대 수  
**372,845세대**
  - 판결원금 + 판결이자  
**151,662,568,603원**
- 판결원금 126,874,673,459 원  
+ 판결이자 24,787,895,144 원



### 최고의 세대 당 판결금액

춘천 LH 해운채 아파트



선고

#### 승소 판결 선고

일반하자 : 서울고등 2020나20121\*\*  
방화문하자 : 진주지원 2019가합110\*\*  
판결원리금 : 약 48억 원

동의율:560세대 중 555세대 참여 (99.10%)

승소

세대당 약 900만 원 배상



### 최대 규모 단지, 최대의 판결금액

구월힐스테이트 · 롯데캐슬아파트  
구월주공아파트 재건축



선고

#### 승소 판결 선고

하자소송 : 서울고등 2014나35\*\*  
정산금소송 : 대법원 2014다257\*\*  
판결원리금 : 약 540억 원

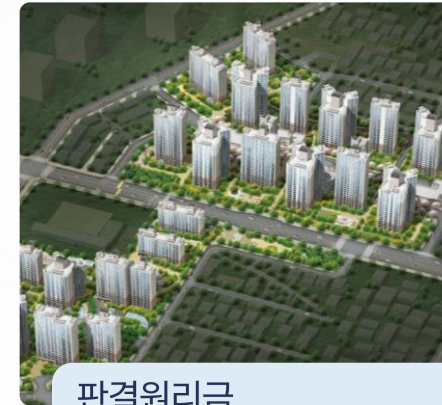
승소

8,934세대에서 약 540억 원 배상



### 타 법무에서 놓친 하자를 적출하여 추가 승소

부천 아이파크



선고

#### 승소 판결 선고

판결원리금 : 약 31억 원

법무법인 황해 누락하자 추가 소송

추가소송

#### 승소 판결 선고

하자소송 : 서울2018가합5434\*\*  
판결원리금 : 약 23억 원

항소심

#### 승소 판결 선고

하자소송 : 2022나20094\*\*  
판결원리금 : 약 70억 원

승소

판결원리금

약 31억 원 → 약 70억 원

세대당 금액

약 200만원 → 약 450만원



“

법무법인 더 에이치 황해와 동행하시면  
튼튼하고 행복한 길이 됩니다.

감사합니다.

”

**H** 법무법인 더 에이치 황해